

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PENYEWAAN
BANGUNAN YANG BUKAN HAK NYA**

**(Studi di Pasar Panjang Kelurahan Panjang Utara Kecamatan Panjang Kota
Bandar Lampung)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat Guna
Mendapatkan Gelar Sarjana S1 Dalam Hukum Ekonomi Syariah**

Oleh:

**RIZKHI ANAS
NPM. 1621030553**

Program Studi: Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)



**FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
TAHUN 1442H / 2020M**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PENYEWAAN
BANGUNAN YANG BUKAN HAK NYA**

**(Studi Kasus di Pasar Panjang Kelurahan Panjang Utara Kecamatan
Panjang Kota Bandar Lampung)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat Guna
Mendapatkan Gelar Sarjana S1 Dalam Hukum Ekonomi Syariah

Oleh:

**RIZKHI ANAS
NPM. 1621030553**

Program Studi: Hukum Ekonomi Syari'ah (Mu'amalah)

Pembimbing I : Badruzzaman, S. Ag. MHI

Pembimbing II : Relit Nur Edi, S. Ag., M. Kom. I

FAKULTAS SYARI'AH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG

TAHUN 1442H / 2020M

ABSTRAK

Sewa menyewa atau *al-ijarah* adalah manfaat dengan imbalan pada suatu barang dalam waktu tertentu dengan penggantian sejumlah tertentu yang telah disepakati. Sewa menyewa yang terjadi di pasar Panjang dilakukan oleh satpam atau penjaga keamanan setempat untuk memenuhi kebutuhannya yang pada dasarnya kegunaan bangunan tersebut bukan untuk dijadikan tempat tinggal namun untuk para pedagang yang ingin berdagang di pasar tersebut. Dalam akad *ijarah* atau sewa menyewa hukumnya mubah atau diperbolehkan. Sewa menyewa yang terjadi di pasar Panjang tentunya layak untuk diteliti lebih lanjut, khususnya dalam tinjauan hukum Islam.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana praktik sewa menyewa bangunan yang bukan haknya di pasar Panjang Kelurahan Panjang Utara Kecamatan Panjang Kota Bandar Lampung dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap penyewaan bangunan yang bukan haknya di pasar Panjang Kelurahan Panjang Utara Kecamatan Panjang Kota Bandar Lampung. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui praktek sewa menyewa lahan bangunan yang bukan haknya dan untuk mengetahui praktek sewa menyewa lahan bangunan yang bukan haknya dalam tinjauan hukum Islam.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), yang bersifat deskriptif kualitatif. data dan sumber data diperoleh dari data sekunder dan data primer dengan menggunakan metode interview dan dokumentasi dari sumber terpercaya, untuk dapat menjawab setiap permasalahan yang ada dalam rumusan masalah.

Hasil penelitian yang didapat dalam penelitian ini adalah sewa menyewa atau *ijarah* terhadap bangunan *Building* yang terdapat di pasar tidak sesuai dengan syari'at atau hukum Islam karena rukun dan syarat pada akad *ijarah* atau sewa menyewa terdapat ketidak pastian dalam akad perjanjian sewa menyewa dan ketidak jelasan akad bangunan *building* tersebut karena bangunan yang disewakanya adalah bukan miliknya melainkan milik pemerintahan yang seharusnya tidak disewakan untuk memenuhi kepentingan dirinya sendiri.

SURAT PERNYATAAN

Saya yang betanda tangan di bawah ini:

Nama : Rizkhi Anas

Npm : 1621030553

Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah (Mu' amalah)

Fakulas : Syari'ah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Bangunan Yang Bukan Hak Nya (Studi Kasus di Pasar Panjang Kel. Panjang Utara Kec. Panjang, Kota Bandar Lampung)”**. Adalah benar-benar merupakan hasil karya sendiri, bukan duplikasi dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam footnote atau daftar pustaka, apabila dilain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada pihak penyusun.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Bandar Lampung, November 2020
Penulis,

MATRAI 6000
DITEMPEL

Rizkhi Anas
NPM. 1621030553



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH**

Alamat: JL. Leikol H. Endro Suratmin Sukarame I Bandar Lampung Telp (0721)703260

PERSETUJUAN

Judul Skripsi:

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PENYEWAAN
BANGUNAN YANG BUKAN HAK NYA (Studi di Pasar
Panjang Kel. Panjang Utara Kec. Panjang, Kota Bandar
Lampung)**

Nama : Rizkhi Anas

Npm : 1621030553

Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah (Mu'amalah)

Fakultas : Syari'ah

MENYETUJUI

Telah dimunaqasyahkan dan dipertahankan dalam sidang munaqasyah Fakultas
Syari'ah UIN Raden Intan Lampung

Pembimbing I

Badruzzaqnan, S. Ag. MHI
NIP. 196806241997031003

Pembimbing II

Relit Nur Edi, S. Ag. M. Kom. I
NIP. 196901051998031003

Mengetahui

Ketua Prodi Mu'amalah

Khoiruddin, M.S.I.
NIP. 197807252009121002



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH

Alamat: Jl. Letkol H. Endro Suramin Sukarame I Bandar Lampung Telp. (0721) 703260

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul: **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PENYEWAAN BANGUNAN YANG BUKAN HAK NYA (Studi di Pasar Panjang Kel. Panjang Utara Kec. Panjang, Kota Bandar Lampung)** Disusun oleh: **Rizkhi Anas, NPM: 1621030553**, Prodi: **Hukum Ekonomi Syariah (Mu'amalah)**. Telah diujikan dalam sidang munaqasyah Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung pada Hari Kamis tanggal 10 Desember 2020.

TIM DEWAN PENGUJI

Ketua : **Juhrotul Khulwah, M.S.I**
Sekertaris : **Abuzar Alghifari, S.Ud., M.Ag**
Penguji I : **Dr. H. Jayusman, M.Ag**
Penguji II : **Badruzzaman, S. Ag. MHI**
Penguji III : **Relit Nur Edi, S. Ag. M. Kom. I**

Mengetahui

Dekan Fakultas Syariah



Abdullah Tahmid, M.H.

16210221993031002

MOTTO

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ وَأَتَمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فَسْتَزْعُ
لَهُنَّ أُخْرَى ۖ

“Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya” (QS. Al-Thalaq [65]: 6).¹



¹Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Al-Kafi Mushaf Al-Qur'an*, (Bandung: Diponogoro, 2006), h. 521.

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan rasa syukur kepada Allah SWT dan dari hati yang terdalam, penulis skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Ayahku Nasril Chandra dan ibundaku Erlina Tanjung tersayang, yang senantiasa mengasuh, membesarkan, mendidikku dengan penuh keikhlasan dan kasih sayang, serta selalu mendo'akan untuk keberhasilanku dan telah berjuang tanpa mengenal lelah demi mewujudkan cita-citaku menemaniku, menasehatiku, memberikan arahan, memotivasiku demi kesuksesanku..
2. Saudara kandungku yang telah memberikan motivasi dan dukungan terbesar yaitu, kakak pertamaku Meliana Chandra, Lidia Agustina Anas, Feri Febrianas serta seluruh keluarga besar. Berkat doa, dan dukungan yang mereka berikan hingga mampu menyelesaikan skripsi ini.
3. Para sahabat-sahabatku Ajimsi Ramadhani, M Dayat, Mei Sari, Denny. Terimakasih telah menemani hari-hariku, memberi dukungan serta semangat kepadaku.
4. Almamaterku tercinta Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung.

RIWAYAT HIDUP

Rizkhi Anas, dilahirkan di Panjang, Bandar Lampung pada tanggal 13 Mei 1996. Anak ke empat dari empat saudara, merupakan buah cita dari pasangan Bapak Nasril Chandra dan Ibu Erlina Tanjung. Adapun riwayat pendidikan adalah sebagai berikut:

1. SD Muhammadiyah, Panjang, lulus pada 2008.
2. SMP Muhammadiyah, Panjang, lulus pada 2011
3. SMA Madrasah Aliyah Negeri 2014
4. Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, Program Strata Satu (S1) Fakultas Syari'ah Jurusan Mu'amalah mulai Tahun 2016.



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji dan syukur panjatkan atas kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya berupa ilmu pengetahuan, kesehatan, dan petunjuk, sehingga skripsi dengan Judul **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Bangunan Yang Bukan Hak Nya (Studi Kasus di Pasar Panjang Kel. Panjang Utara Kec. Panjang, Kota Bandar Lampung)”** dapat terselesaikan, shalawat dan shalam disampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, dan para Sahabatnya serta Pengikut-pengikutnya yang setia.

Skripsi ini ditulis sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan Studi Program Sarjana Satu (SI) Jurusan Mu'amalah Fakultas Syariah di UIN Raden Intan Lampung guna memperoleh gelar Sarjana SI dalam bidang Ilmu Syariah. Atas bantuan semua pihak dalam menyelesaikan Skripsi ini, tak lupa diucapkan terimakasih sedalam-dalamnya. Secara rinci ungkapkan terimakasih itu disampaikan kepada.

1. Bapak Prof. Dr. H. Moh Mukri, Ma. g. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Lampung
2. Bapak Dr. H. Khairuddin Tahmid., M. H. selaku Dekan Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung yang senantiasa tanggap terhadap kesulitan mahasiswanya.
3. Bapak Khoiruddin M. S. I selaku Ketua Prodi HES dan Ibu Jurhatul Kulwah M. S. Y selaku sekretaris Prodi HES.
4. Bapak Badruzzaman S. Ag. MHI selaku pembimbing I dan Bapak Relit Nur Edi, S. Ag., M. Kom. I selaku pembimbing II yang telah banyak meluangkan

waktu untuk membantu dan membimbing serta memberi arahan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan skripsi ini.

5. Bapak / Ibu Dosen dan Staf Karyawan Fakultas Syari'ah
6. Kepala Perpustakaan Daerah Kota Bandar Lampung
7. Kepala Perpustakaan Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung
8. Almamater tercinta.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih teramat sangat jauh dari kata sempurna, akan tetapi berharap agar skripsi ini dapat memberikan manfaat serta keilmuwan yang terkait dengan Mu'amalah.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb



Bandar Lampung, November 2020
Penulis,

Rizkhi Anas
NPM.1621030553

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iv
PENGESAHAN	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
RIWAYAT HIDUP	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Penegasan Judul.....	1
B. Alasan Memilih Judul.....	2
C. Latar Belakang Masalah.....	3
D. Fokus Penelitian.....	8
E. Rumusan Masalah.....	9
F. Tujuan Penelitian.....	9
G. Signifikasi Penelitian.....	9
H. Metode Penelitian.....	10
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Kajian Teori	
1. Sewa Menyewa	
a. Pengertian Sewa Menyewa.....	14
b. Dasar Hukum dalam Islam	19
c. Ciri-ciri Sewa Menyewa	23
d. Rukun dan Syarat.....	24
e. Macam-macam Sewa Menyewa	30
f. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa Menyewa.....	32
g. Hikmah Sewa Menyewa	35
2. Akad Ijarah	
a. Pengertian Akad	36
b. Pengertian Akad Ijarah	39
c. Sifat Ijarah dan Hukumnya	43
d. Macam-macam akad.....	45
e. Sewa Menyewa Bangunan.....	51
B. Tinjauan Pustaka	52
BAB III DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN	
A. Sejarah Bangunan Pasar Panjang	56
B. Organisasi Pasar Panjang	60

C. Objek Yang Disewakan	62
D. Penyewa dan yang Menyewakan.....	63
E. Praktik menyewakan bangunan yang bukan haknya.....	66
BAB IV ANALISIS DATA	
A. Praktek Sewa Menyewa Bangunan Yang Bukan Haknya.....	73
B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Bangunan yang Bukan Haknya	78
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	83
B. Rekomendasi	83
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN.....	



DAFTAR BAGAN

Table

1. Data Nama Pejabat yang ditunjuk sebagai Kepala Dinas Pengelola Pasar	50
2. Daftar Nama Penyewa Bangunan.....	54

Gambar

1. Struktur organisasi pasar panjang	51
--	----



BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Sebagai kerangka awal untuk mendapatkan informasi dan penjelasan dalam memahami skripsi ini, maka perlu adanya uraian terhadap penegasan arti dan makna dari beberapa istilah yang terkait dengan judul skripsi ini. Dengan adanya penegasan tersebut diharapkan tidak terjadi kesalahpahaman terhadap pemaknaan judul dari beberapa istilah yang digunakan, disamping itu langkah ini merupakan proses penekanan terhadap pokok permasalahan yang akan dibahas.

Penelitian yang akan dilaksanakan ini adalah yang berjudul: **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Bangunan Yang Bukan Hak Nya (Studi Kasus di Pasar Panjang Kel. Panjang Utara Kec. Panjang, kota Bandar Lampung)”**. Untuk menghindari kesalahpahaman penafsiran, maka akan diuraikan secara singkat tentang istilah-istilah judul tersebut sebagai berikut ini adalah istilah-istilah yang perlu diperjelas dalam judul ini :

1. Tinjauan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah pemeriksaan yang teliti, penyelidikan, kegiatan pengumpulan data, pengelolaan, analisa, dan penyajian yang dilakukan secara sistematis dan objektif untuk memecahkan suatu permasalahan.²

²Hasan Alwi, Dendi Sugono, *Telaah Bahasa dan Sastra*, (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2002), h. 6.

2. Hukum Islam adalah Seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah dan Sunnah Rasul tentang tingkah laku manusia mukallaf yang diakui dan diyakini berlaku dan mengikat untuk semua umat yang beragama islam.³
3. Penyewaan Bangunan Yang Bukan Miliknya adalah menyewakan bangunan milik pemerintah yang bukan miliknya tetapi disewakan kepada penyewa dan mendapatkan upah dari sewa menyewa tersebut.

Berdasarkan beberapa penjelasan di atas, maka dapat ditegaskan kembali bahwanya yang dimaksud dengan judul Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Bangunan Yang Bukan Hak Nya, dalam penelitian ini adalah untuk membahas secara mendalam dan kritis terhadap kasus sewa menyewa bangunan yang bukan menjadi haknya dilihat dalam pandangan perspektif hukum Islam. Yang terjadi di Pasar Panjang Kel.Panjang Utara Kec. Panjang , Kota Bandar Lampung.

B. Alasan Memilih Judul

Beberapa alasan yang mendasari dalam pemilihan judul penelitian ini, adalah sebagai berikut :

1. Alasan Objektif

Alasan objektif yang membuat tertarik untuk memilih dan membahas judul ini karena, adanya penyalahgunaan atas sewa menyewa bangunan yang bukan miliknya, sehingga penting untuk diketahui hukum sewa menyewa bangunan yang bukan haknya dalam pandangan hukum Islam.

³ Ismail Muhammad Syah, *Filsafat Hukum Islam*, cet. Ketiga, (Jakarta: Bumi Aksara, 1999), h.17.

2. Alasan Subjektif

- a. Judul ini sesuai dengan bidang ilmu yang dikaji oleh penulis pada prodi muamalah (Hukum Ekonomi Syariah) dan sepanjang pengetahuan peneliti di dalam ruang lingkup kampus Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung khususnya jurusan muamalah belum ada yang meneliti mengenai “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Bangunan yang Bukan Haknya”.
- b. Tersedianya referensi-referensi yang menunjang dan mudah di dapatkan di perpustakaan ,serta adanya informasi dan data-data yang dibutuhkan yang terdapat didalam literatur.

C. Latar Belakang Masalah

Pada era yang penuh dengan segala persaingan baik pada sektor pemerintahan, perdagangan terutama dalam bidang ekonomi. Merupakan suatu hal yang sedang marak dan menjadi topik perbincangan dalam setiap waktu, karena manusia tidak terlepas dari kehidupan berekonomi. Inilah yang menjadikan manusia senang dan sebaliknya, hal itu menjadikan manusia berselisih antara satu dengan yang lain.

Manusia berperan sebagai makhluk sosial dalam bidang muamalah. Sebagai makhluk sosial, Allah swt telah menjadikan setiap manusia saling membutuhkan satu sama lain. Untuk mencapai kemajuan dan tujuan hidup manusia diperlukan kerja sama dan kegotong royongan dalam segala hal.

Perekonomian terdapat suatu perikatan antara satu dengan yang lain. Dimana dengan perikatan inilah menimbulkan suatu hubungan hukum antara mereka yang melakukan perikatan dalam perekonomian.

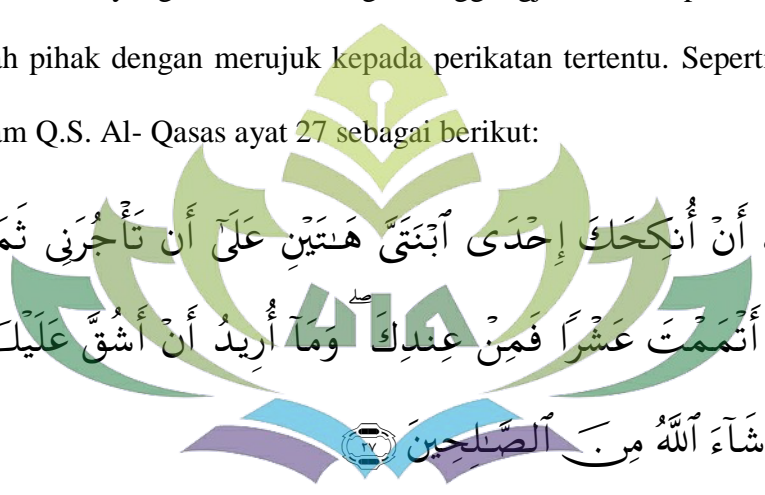
Perikatan merupakan suatu peraturan yang diatur oleh hukum yang menghubungkan satu pihak dengan pihak lain, ada yang timbul dari persetujuan seperti jual beli, sewa-menyewa, persetujuan kerja dan sebagainya, akan tetapi ada pula yang ditimbulkan dari ketentuan undang-undang, yaitu ikatan untuk mengganti kerugian karena perbuatan yang merugikan orang lain.

Perjanjian dalam sehari-hari tidak akan terlepas dari suatu perikatan, membeli barang menimbulkan perikatan dengan penjual, menjual barang juga menimbulkan perikatan dengan pembeli. Kalau pembelian dilakukan dengan utang maka perikatan itu tertulis berlangsung hingga uang dibayar lunas. Begitupun sewa-menyewa juga tidak akan terlepas dari perikatan, orang yang menyewakan menimbulkan perikatan dengan penyewa, begitu juga sebaliknya penyewa menimbulkan perikatan dengan orang yang menyewakan.

Perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang yang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, maka dari perjanjian itulah timbul suatu perikatan atau hubungan hukum antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian. Bentuk perjanjian berupa suatu perikatan yang mengandung janji atau kesanggupan secara lisan atau secara tertulis.

Hubungan antara perikatan dengan perjanjian sangat erat karena perjanjian itu menimbulkan perikatan. Salah satu sumber perikatan adalah perjanjian maka suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan karena kedua belah pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu.

Dalam Islam perjanjian itu sendiri merupakan suatu cara untuk mendapatkan hak milik yang sah dan cara umum memindahkan hak milik perjanjian ini menjelaskan tentang hubungan antara tawaran dengan penerimaan yang dikenali sebagai tanggungjawab dan pertalian antara dua belah pihak dengan merujuk kepada perikatan tertentu. Seperti firman Allah dalam Q.S. Al- Qasas ayat 27 sebagai berikut:



قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي
حَبْجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ
سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ

Artinya: “Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu...” (Q.S Al-Qasas ayat: 27)⁴

Ayat di atas menerangkan bahwa kita sebagai manusia harus memberikan hak dan kewajiban seseorang dalam sistem sewa menyewadalam

⁴“Ijarah Sewa Menyewa”, (On-Line), Tersedia di: <https://almanhaj.or.id/1640-ijarah-sewa-menyewa.html>. (20 Maret 2020)

syariat Islam dan mengenai hukum-hukum yang berkaitan tentang perbuatan manusia.

Pada hakikatnya semua manusia di muka bumi ini saling membutuhkan antara yang satu dengan yang lain dan tidaklah sanggup untuk berdiri sendiri untuk memenuhi segala kebutuhan hidup materi maupun non materi setiap harinya. Oleh karena itu Hukum Islam mengadakan aturan bagi keperluan itu untuk membatasi keinginan hingga mungkinlah manusia memperoleh maksudnya tanpa memberi madarat kepada orang lain.⁵

Belakangan ini, sudah marak dengan bermacam-macam bentuk pembiayaan, baik itu jual beli secara langsung, maupun ijarah ataupun yang lebih dikenal dengan sewa menyewa.

Menurut pengertian syara' *Al-ijarah* ialah: "suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian". Ada juga yang menerjemahkan, *ijarah* sebagai jual beli jasa (upah mengupah), yakni mengambil manfaat tenaga manusia.⁶

Transaksi *ijarah* dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Jadi pada dasarnya prinsip ijarah sama saja dengan prinsip jual beli, tapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya barang, pada ijarah objek transaksinya adalah barang maupun jasa.⁷

Salah satu syarat sahnya ijarah adanya kepemilikan yang syah terhadap objek yang disewakan.

⁵Nazar Bakry, *Problematika Pelaksanaan Fiqh Islam*, (Jakarta: Gema Insani, 1992), h. 31

⁶Rachmat Syafe'I, *Fiqh Mu'amalah*, (Bandung :Pustaka Setia,2001), h. 122

⁷Adiwarman A. karim, *Bank Islam*,(Jakarta : Gramedia Pustaka Utama,2008), h. 137

Jika *ijarah* itu suatu pekerjaan, maka kewajiban pembayaran upahnya adalah pada waktu berakhirnya pekerjaan. Bila tidak ada pekerjaan lain, jika akad sudah berlangsung dan tidak disyaratkan mengenai pembayaran serta tidak ada ketentuan penangguhannya, maka menurut Abu Hanifah, wajib diserahkan upahnya secara berangsur-angsur sesuai dengan manfaat yang diterimanya. Menurut Imam Syafi'i dan Ahmad, sesungguhnya ia berhak dengan akad itu sendiri, jika mu'jir menyerahkan zat benda yang disewa kepada musta'jir, ia berhak menerima bayarannya, karena penyewa (musta'jir) sudah menerima kegunaan.⁸

Berdasarkan kasus yang ada di pasar Panjang telah terjadi akad sewa menyewa bangunan yang disewakan demi memenuhi kebutuhan sehari-hari masyarakat setempat adalah bangunan yang berada di pasar tersebut disewakan oleh satpam setempat yang pada dasarnya kegunaan bangunan tersebut bukan untuk dijadikan tempat tinggal kepala rumah tangga namun untuk para pedagang yang ingin berdagang di pasar tersebut.

Rukun syarat dan waktu yang telah disepakati kedua belah pihak yaitu penyewa dan pemberi sewa bangunan, sistem pembayaran yang dilakukan oleh penyewa atau musta'jir adalah dengan cara membayar setiap bulan sekali kepada si yang menyewakan Mu'ajir tersebut dan yang memberi sewa ini tersebut bertugas untuk menjaga keamanan Pasar Panjang tersebut. Inilah yang menjadi masalah sering kali bangunan yang kosong yang disediakan untuk para pedagang berjualan malah disalahgunakan oleh masyarakat

⁸Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor : Ghalia Indonesia, 2002), h. 172

setempat untuk tempat tinggal rumah tangga mereka akibatnya pasar tersebut menjadi kotor dan kumuh serta para pedagang yang berdagang di lahan bangunan tersebut ikut terkena dampaknya karena kebersihannya tidak terjaga sebagai salah satu pasar tradisional untuk daerah Panjang yang berada di kota Bandar Lampung.

Pada dasarnya sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu.⁹

Berdasarkan informasi tersebut, penulis tertarik untuk membahasnya lebih lanjut dalam bentuk penelitian yang berjudul tinjauan hukum Islam terhadap penyewaan bangunan yang bukan haknya.

D. Fokus Penelitian

Penelitian ini menetapkan fokus penelitian, yaitu area spesifik yang akan diteliti untuk pengumpulan data sebagai sub-sub pembahasan penelitian yang berkaitan dengan rumusan masalah untuk dapat memecahkan dan menjawab permasalahan pada penelitian ini.

Penelitian ini akan difokuskan pada pandangan dalam hukum Islam mengenai sewa menyewa bangunan yang bukan haknya, serta bagaimana praktik penyewaan bangunan yang bukan haknya ditinjau dalam hukum Islam untuk dapat memecahkan dan menjawab permasalahan pada penelitian ini.¹⁰

⁹Muhammad, *Aspek Hukum Dalam Muamalah*, (Yogyakarta: PT.Graha Ilmu, 2007), h. 158

¹⁰ Irwan Soeharto, *Metode Penelitian Sosial*, (Bandung:PT Remaja Rosdakarya,2002), h. 67-

E. Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan di atas maka kami rumuskan beberapa rumusan masalah yaitu:

1. Bagaimana Praktik Sewa Menyewa Bangunan yang bukan Haknya di pasar Panjang Kelurahan Panjang Utara Kecamatan Panjang kota Bandar Lampung?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap penyewaan bangunan yang bukan haknya di pasar Panjang Kelurahan Panjang Utara Kecamatan Panjang kota Bandar Lampung?

F. Tujuan Penelitian

Tujuan penulis melakukan penelitian ini yaitu agar:

1. Untuk mengetahui praktek sewa menyewa lahan bangunan yang bukan haknya di pasar Panjang Kota Bandar Lampung.
2. Untuk mengetahui praktek sewa menyewa lahan bangunan yang bukan haknya dalam hukum islam.

G. Signifikasi Penelitian

Adapun signifikansi atau manfaat dapat di klarifikasikan sebagai berikut:

1. Secara teoritis, untuk dapat memperkaya teori dalam pemahaman pada konsep sewa menyewa atau ijaroh dalam pandangan islam bagi penyewa dan yang menyewakan.

2. Secara Prakti, penelitian ini dimaksudkan sebagai suatu syarat untuk memenuhi tugas akhir guna memperoleh gelas S.H pada Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.

H. Metode Penelitian

Sutrisno Hadi dalam bukunya mengatakan metode penelitian merupakan usaha menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan yang mana dilakukan dengan menggunakan metode ilmiah.¹¹

1. Pendekatan dan Prosedur Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif memiliki karakteristik khusus yakni data dikumpulkan hingga disajikan secara deskriptif, yakni lebih menggunakan penjabaran kata-kata atau gambar daripada angka-angka.¹²

2. Desain Penelitian

Desain penelitian yang akan digunakan adalah penelitian studi kasus. Penelitian studi kasus adalah suatu penelitian yang berusaha untuk menguraikan suatu makna, menguji suatu proses sehingga akan diperoleh pengertian dan pemahaman yang luas serta spesifik mengenai suatu situasi yang sedang terjadi.¹³

¹¹ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, (Yogyakarta, Andi Offset, 1983), h. 190

¹² Emzir, *Metode Penelitian Kualitatif: Analisis Data*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2014), h. 3.

¹³ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2014), h. 49.

3. Data dan Sumber Data

Data dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Data Primer

Sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data.¹⁴ Adapun sumber data primer dalam penelitian ini adalah wawancara dengan para pihak sewa menyewa dari yang menyewakan dan penyewa.¹⁵

b. Data Skunder

Data sekunder merupakan sumber data yang tidak secara langsung memberikan data pada pengumpul.¹⁶ Data sekunder yang diperoleh peneliti dari buku-buku yang mempunyai relevansi dengan permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini, antara lain Al-Qur'an, Hadist, Kitab-kitab Fiqih.

4. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi yaitu keseluruhan subjek penelitian apabila seseorang ingin meneliti semua elemen yang ada di wilayah penelitian, maka penelitian ini merupakan penelitian populasi.¹⁷ Adapun populasi dalam penelitian ini adalah penyewa dan yang menyewakan yaitu 1 orang satpam selaku yang menyewakan bangunan *Building* dan 10 orang masyarakat selaku penyewa bangunan *Building*.

¹⁴*Ibid.*

¹⁵Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode dan Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), h. 30.

¹⁶*Ibid.*

¹⁷Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, (Jakarta : Rineka Cipta Ilmu, 2002), h. 108.

b. Sampel

Teknik penentuan sampel dalam penelitian ini adalah *purposive sampling*, yaitu sampel yang disengaja dipilih karena ada maksud dan tujuan tertentu yang dianggap dapat mewakili populasi secara keseluruhan. Dalam penelitian ini ditentukan terlebih dahulu berdasarkan dari pertimbangan kemampuan dari responden dengan mempertimbangkan kecakapan dan kededukannya yang dapat mewakili populasi penelitian, maka yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah berjumlah 10 orang yang terdiri dari 1 yang menyewakan bangunan.

5. Teknik Pengumpulan Data

- a. Interview (wawancara) yaitu suatu proses tanya jawab secara lisan dimana dua orang atau lebih berhadapan secara langsung, fisik yang satu bisa melihat dan mendengarkan fisik yang lain yakni dengan mengadakan wawancara atau tanya jawab secara langsung kepada Narasumber.
- b. Dokumentasi (kajian pustaka) yaitu barang-barang tertulis. Dalam melaksanakan teknik dokumentasi, peneliti mencerna secara tekun dan mencatat data yang ada kaitannya dengan masalah yang dibahas seperti buku-buku, makalah, dokumen, catatan kaki, peraturan-peraturan dan sebagainya.

6. Pengolahan Data

Pegelolaan data yaitu suatu proses dalam memperoleh data ringkasan dengan menggunakan rumus-rumus tertentu:

- a. Pemeriksaan data (editing) yaitu megoreksi apakah data yang terkumpul sudah lengkap, benar, jelas, dan relevan.
- b. Penandaan data (coding) yaitu memberikan catatan yang menyatakan jenis sumber data.
- c. Rekontruksi hdata yaitu data disusun dengan teratur, urut, dan logis.
- d. Sistematika atau menurut sistematika pokok bahasan berdasarkan urutan masalah.¹⁸

7. Analisa Data

Apabila data sudah terkumpul secara keseluruhan kemudian dilakukan kualitatif dengan menggunakan metode deduktif. Cara berfikir deduktif yaitu dengan cara bermula dari data yang bersifat umum tersebut ditarik kesimpulan yang bersifat khusus.¹⁹

¹⁸ Abdulkadir Muhammad, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2004), h. 15

¹⁹ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan praktek 6* (Jakarta : Renika Cipta, 2002), h. 28

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Kajian Teori

1. Sewa Menyewa

a. Pengertian Sewa Menyewa

Ijarah secara Etimologi adalah diambil dari kata *al-ajru* (الْأَجْر), *al-ajru* memiliki dua makna yaitu pertama (الْكَرَاءُ وَالْأَجْرُ عَلَى) sewa dan imbalan atas sebuah pekerjaan dan kedua (الْجِير) upah.

Al-ajru juga berarti *iwadh* (ganti) oleh sebab itu pahala (*ats-tsawab*) juga dinamakan *al-ajru* (upah).²⁰

Ijarah ialah akad terhadap suatu manfaat dalam jangka waktu tertentu dengan bayaran tertentu. Dalam kehidupan sehari-hari masyarakat memiliki kebutuhan-kebutuhan yang harus dipenuhi baik kebutuhan primer, sekunder dan tersier. Adakalanya masyarakat tidak memiliki cukup dana untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. *Ijarah* sendiri merupakan transaksi yang menjual belikan manfaat suatu harta benda, sedangkan kepemilikan pokok benda itu tetap pada pemiliknya.

Transaksi *ijarah* merupakan salah satu bentuk transaksi muamalah yang selalu manusia lakukan untuk memenuhi kebutuhannya. Pada dasarnya dalam memanfaatkan suatu barang

²⁰Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), h. 113.

dapat menggunakan barang milik sendiri atau dapat pula dengan sistem menyewa kepada orang lain.²¹

Sewa menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan *al-Ijarah* yang berasal dari kata *al-ajaru*, berarti upah atau imbalan untuk sebuah pekerjaan. sedangkan dalam Bahasa Indonesia aritnya upah, ganti atau imbalan, dalam kamus Umum Bahasa Indonesia kata sewa mempunyai arti pemakaian sesuatu dengan membayar uang.²²

Secara etimologi *al-Ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al-Iwadh* atau penggantian, dari sebab itulah *ats-Tsawabu* dalam konteks pahala dinamai juga *al-ajru* atau upah. Adapun secara termilogi, para ulama fikih berbeda pendapatnya antara lain:

Ijarah secara Bahasa adalah; *bai'ul manfaati* (menjual manfaat) sewa menyewa kepada seorang petani yang mengolah sebuah bidang tanah yang bukan perjanjian tersebut memberi hak kepadanya untuk melanjutkan pengolahan tanah dan bertindak selayaknya sesuai syarat-syarat sewa menyewa.²³

Menurut Hanasiyah *ijarah* adalah akad atas manfaat dengan imbalan berupa harta. Menurut Malikiyah *ijarah* adalah akad yang diberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mudah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat.

²¹Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer*, (Hukum Perjanjian, ekonomi, Bisnis, Dan sosial), (Bogor : Penerbit Ghalia Indonesia, 2012), h.185

²²Poerwadarminto, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Cet.X, (Jakarta: PT. Balai Pustaka, 1976), h. 937

²³Afzalur Rahman, *Economic Doctrines of islam (Doktrin Ekonomi Islam)*, (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1995), h. 260.

Menurut Syafi'iyah definisi akad *ijarah* adalah suatu akad atas manfaat yang di maksud dan yang tentu bias di berikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu. Menurut Hambaliyah *ijarah* adalah suatu akad atas manfaat yang bias sah dengan lafal *ijarah* dan kara.

Menurut Amir Syarifudin al-ijarah secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imblan tertentu. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *ijarah al'Ain*, seperti sewa menyewa rumah untuk ditempati. Bila menjadi objek transaksi manfaat atau jasa dari tenaga seseorang disebut *ijarah ad-Dzimah*.²⁴

Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie bahawa *ijarah* ialah akad yang objeknya penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.²⁵

Definisi-definisi tersebut di atas dapat dikemukakan bahwa pada dasarnya tidak ada perbedaan yang prinsip di antara para ulama dalam mengartikan *ijarah* atau sewa menyewa. Dari definisi tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa *ijarah* atau sewa menyewa adalah akad atas manfaat dengan imbalan.²⁶

Manfaat sesuatu dalam konsep *ijarah*, mempunyai penegertian yang sangat luas meliputi imbalan atas manfaat suatu benda atau upah

²⁴ Abdul Rahman, Ghufon Ihsan, dkk, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta:Kencana Prenada Media Group, 2010), h. 277

²⁵ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta:PT Grafindo Persada, 2010), h. 94-95.

²⁶ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), h. 317

terhadap suatu pekerjaan tertentu. Jadi, *ijarah* merupakan transaksi terhadap manfaat suatu barang dengan suatu imbalan, yang disebut dengan sewa-menyewa. *Ijarah* juga mencakup transaksi terhadap suatu pekerjaan tertentu, yaitu adanya imbalan yang disebut juga upah mengupah.²⁷ Menurut jenis *ijarah* dalam hukum islam ada dua yaitu:

- 1) *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa. Pihak yang mempekerjakan disebut *musta'jir*, pihak pekerja disebut *ajir*, upah yang dibayarkan disebut *ujrah*.
- 2) *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa aset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari aset atau properti tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa. Bentuk *ijarah* ini mirip dengan *leasing* (sewa) dibisnis konvensional. Pihak yang menyewa (*lessee*) disebut *musta'jir*, pihak yang menyewakan (*lessor*) disebut *mu'jir/muajir*, sedangkan biaya sewa disebut *ujrah*.²⁸

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa *ijarah* adalah akad pengalihan hak manfaat atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pengalihan kepemilikan (*ownership*)

²⁷ Ascarya, *Akada dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada 2013),h.99

²⁸ *Ibid*

atas barang itu sendiri. Transaksi ijarah didasarkan pada adanya pengalihan hak atas manfaat.²⁹

Kiranya dapat di pahami bahwa *ijarah* adalah menukarkan sesuatu dengan adanya imbalan. Jika diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti sewa-menyewa dan upah mengupah. Sewa-menyewa (*bai'ul manafi'i*) adalah menjual manfaat dan upah-mengupah (*bai'ul quwwati*) adalah: menjual tenaga atau kekuatan.

Dalam fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DNS), ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Sedangkan menurut Bank Indonesia, ijarah adalah sewa menyewa atas manfaat suatu barang dan jasa antara pemilik objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan berupa sewa atau upah bagi pemilik objek sewa.³⁰

Meskipun terdapat perbedaan dalam mengemukakan definisi dari ijarah, namun inti dari semuanya adalah sama yaitu perjanjian atas manfaat benda kepada orang lain dengan ganti pembayaran atau imbalan.

²⁹ Faturrahman Djamil, *Op-cit*, h.151

³⁰ Faturrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syari'ah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2012), h.151

b. Dasar Hukum Sewa Menyewa dalam Islam

Ijarah atau sewa menyewa diperbolehkan. Hal ini didasarkan pada firman Allah SWT diantaranya ialah: Al-Qur'an Surah Al-Baqarah ayat [2]: 233

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَدَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ
الرِّضَاعَةَ ۚ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ ۚ لَا
تُكَلِّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ
لَهُ بِوَلَدِهِ ۚ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۚ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ
تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۚ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ
تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ
بِالْمَعْرُوفِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

Artinya: “Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, Yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. dan kewajiban ayah memberi Makan dan pakaian kepada Para ibu dengan cara ma'ruf. seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, Maka tidak ada dosa atas keduanya. dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan”. (QS. Al-Baqarah ayat [2]: 233).³¹

³¹Dapertemen Agama RI, Al Qur'an dan Terjemah, h.37

Dalam Al-Quran Allah SWT berfirman pada surat Al-Qashash ayat 26:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَأْبَتِ اسْتَجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ
الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

Artinya: “Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: “Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya”. (QS. Al-Qashash ayat 26)³²

Dalam Al-Qur'an Allah SWT berfirman pada surat At-Thalaq ayat 6:

أَسْكِنُوهُنَّ مِمَّنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِّنْ وَّجَدِكُمْ وَلَا تَضَارَّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا
عَلَيْهِنَّ ۚ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ فَإِنْ
أَرَضَعْنَ لَكُمْ فَنَاتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۚ وَأَتَمِّرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۚ وَإِن تَعَاَسَرْتُم
فَسَتَرْضِعُ لَهُنَّ آخَرَىٰ ۚ ﴿٦﴾

Artinya: “Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka

³² Ibid.

perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya”. (QS. At-Thalaq ayat 6).³³

Sunnah

Adapun Sunnah yang menjadikan sebagai dasar hukum diperbolehkannya sewa-menyewa: Rasulullah SAW Bersabda.

قَالَ اللَّهُ تَعَالَى : ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ: رَجُلٌ أَعْطَى بِي ثُمَّ عَدَرَ، وَ رَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَ رَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ وَ لَمْ يُؤِفِّهِ أَجْرَهُ

Artinya: “Allah berfirman: Tiga Golongan Manusia Dimana Aku akan menjadi seteru (musuh) mereka pada Hari Kiamat yaitu: Orang yang memberi (sumpah) atas namaku, lalu berkhianat (dengan membatalkannya), orang yang menjual orang merdeka, lalu memakan uangnya, dan orang yang menyewa (mempekerjakan) seorang pekerja, lalu pekerja memenuhinya, tetapi ia tidak memberi upahnya”.³⁴

Diriwayatkan dari Ibnu Umar ra, Rasulullah saw bersabda:

عن ابن عمر قال قال رسول الله: أعطوا الاجير أجره قبل أن يجف عرقه

Artinya: “Dari Ibnu Umar ra, bersabda Rasulullah saw: Berikanlah upah (sewa) buruh itu sebelum kering keringatnya”.(HR.Ibnu Majah).³⁵

Ijma

Ibnu Qudamah bahwa: “Seluruh ahli ilmu di segala zaman dan semua tempat telah bersepakat mengenai kebolehan sewa menyewa kecuali apa yang dikatakan Abdurrahman bin Ashim “Bahwa tidak

³³ *Ibid.*

³⁴ Dirawayatkan oleh Ahmad, Shahih Al-Bukhari, no. 2263.

³⁵ Amir Syariffudin, *Garis Garis Besar Fiqh*, Cet.2. (Jakarta : Kencana, 2003), hlm. 216

diperbolehkan (sewa menyewa) karena terdapat ketidakjelasan/ *gharar* yakni melakukan akad terhadap suatu manfaat yang belum ada” pendapat ini keliru karena pendapatnya tidak dapat menolak kesepakatan ijma yang telah terjadi di masa-masa sebelumnya dan telah berlaku diberbagai negeri”³⁶.

Bahwa semua ulama telah sepakat terhadap keberadaan praktek *ijarah* ini, meskipun mereka mengalami perbedaan dalam tataran teknisnya. Semua umat Islam sepakat tidak ada seorang ulamapun yang membantah kesepakatan ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat akan tetapi hal itu tidak dianggap apabila ulama tersebut menentang atau tidak menyepakati hal tersebut.³⁷

Dengan dua dasar hukum yaitu Al-Qur'an, Hadis maka hukum diperbolehkannya sewa menyewa sangat kuat karena kedua dasar hukum tersebut merupakan sumber penggalan hukum Islam yang utama. Berdasarkan beberapa dasar di atas, kiranya dapat dipahami sewa menyewa itu diperbolehkan dalam islam, karena pada dasarnya manusia selalu terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, manusia antara yang satu dengan yang lain terikat dan saling membutuhkan, dan sewa menyewa adalah aplikasi keterbatasan yang membutuhkan manusia dalam kehidupan.

³⁶Ibnu Qudamah, *al-Mughni*, (Riyad, Maktabah Riyadh al-Haditsiyah, tt) vol. 8, hlm. 6

³⁷ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : PT Grafindu Persada, 2005), h.117 .

c. Ciri-ciri Sewa Menyewa

1) Subjek Sewa Menyewa

Istilah sewa menyatakan terdapat kedua belah pihak yang saling membutuhkan sesuatu. Pihak pertama disebut yang menyewakan, yaitu pihak yang membutuhkan sejumlah uang dan pihak kedua disebut penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan atas suatu benda yang ingin dinikmati.³⁸

2) Objek Sewa Menyewa

Objek sewa menyewa adalah benda dan sewa, benda yang menjadi objek sewa-menyewa adalah harta kekayaan yang berupa benda bergerak dan tidak bergerak, berujud dan tidak berujud itu memang benda yang boleh disewakan. Dengan demikian benda yang di sewakan statusnya jelas secara hukum.³⁹

3) Jangka Waktu Sewa Menyewa

Dalam praktek sewa menyewa yang dimaksud dengan waktu tertentu adalah jangka waktu yang dihitung menurut kelaziman misalnya jumlah jam, hari, minggu, bulan dan tahun. Jangka waktu tersebut dapat juga digunakan dalam bentuk carter menurut waktu dan menurut perjalanan. Waktu tertentu ini digunakan sebagai pedoman untuk menentukan lamanya sewa menyewa berlangsung, jumlah uang sewa saat pembayaran uang

³⁸Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan Revisi, (Bandar Lampung: Citra Aditya Bakti, 2010), h.346

³⁹*Ibid*

sewa dan berakhirnya waktu sewa.⁴⁰

d. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

1) Rukun *Al-Ijarah*

Sewa menyewa merupakan sebuah transaksi yang dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang dilakukan secara umum dalam transaksi yang lainnya. Ulama Mazhab Hanafi mengatakan bahwa rukun *ijarah* hanya satu, yaitu *ijab* dan *qobul* saja (ungkapan menyerahkan dan persetujuan sewa menyewa) jumhur Ulama berpendapat, bahwa rukun *ijarah* ada empat yaitu:

a) *Aqid* (Orang yang berakad).

Aqid yaitu orang yang melakukan akad sewa menyewa orang yang menyewakan disebut *mu'ajir* dan orang yang menerima sewa disebut *musta'jir*.⁴¹ Karena begitu pentingnya kecakapan bertindak itu sebagai persyaratan untuk melakukan sesuatu akad, maka golongan syafi'iyah dan hanabilah menambahkan bahwa mereka yang melakukan akad itu harus orang yang sudah dewasa dan tidak cukup hanya sekedar mumayyiz saja.⁴²

b) *Sighat*

Sighat yaitu Pernyataan kehendak yang lazimnya disebut

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2020), h.117

⁴² Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad Dalam Fiqih Muamalat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), h.95

sighat akad (*sighatul-aqd*), terdiri dari *ijab* dan *qabul*. Dalam hukum perjanjian Islam *ijab* dan *qabul* dapat melalui ucapan, utusan, tulisan, dan isyarat secara diam diam. Syarat syaratnya sama dengan *ijab* dan *qabul* jual beli, hanya saja *ijab* dan *qabul* dalam *ijarah* harus menyebutkan masa waktu yang ditentukan.

c) Upah

Upah yaitu sesuatu yang diberikan kepada *musta'jir* atas jasa yang telah diberikan atau diambil manfaatnya oleh *mu'ajir*.

Dengan syarat hendaknya:

- (1) Sudah jelas dan diketahui jumlahnya, karena itu *ijarah* tidak sah dengan upah yang belum diketahui
- (2) Pegawai khusus seperti orang hakim tidak boleh mengambil uang dari pekerjaanya, karena dia sudah mendapatkan gaji khusus dari pemerintah. Jika dia mengambil gaji dua kali dengan dengan hanya mengerjakan satu pekerjaan saja.
- (3) Uang sewa harus diserahkan bersamaan dengan penerimaan barang yang disewa. Jika lengkap manfaat yang disewa, maka uang sewanya harus lengkap. Yaitu manfaat dan pembayaran uang sewa yang menjadi objek

sewa yang menjadi objek sewa menyewanya.⁴³

- (4) Manfaat untuk mengontrak seorang *musta'jir* harus ditentukan bentuk kerjanya, waktu, upah, serta tenaganya. Oleh karena itu jenis pekerjaannya harus dijelaskan, sehingga tidak kabur. Karena transaksi upah yang masih kabur hukumnya adalah fasid.⁴⁴

Berpijak dari perbedaan para ulama tersebut dapat dipahami bahwa menurut ulama Hanafi rukun sewa menyewa ada dua yaitu ijab dan *qabul*. Sedangkan menurut ulama Maliki, rukun sewa menyewa ada tiga yaitu pelaku akad, yang diadakan dan *sighat*.⁴⁵

Ulama Syafi'i mengemukakan pendapat yang sama dengan ulama Hambali, bahwa rukun sewa menyewa secara global ada tiga yaitu pelaku akad, yang meliputi orang yang menyewakan dan penyewa objeknya yang meliputi upah, manfaat dan *sighat* yang meliputi ijab dan *qabul*. Dan pada intinya mereka (ulama) tidak ada perbedaan yang mendasar tentang hukum sewa menyewa.

Fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 menetapkan mengenai rukun ijarah yang terdiri dari:

- a) Sigah ijarah yaitu ijab dan qobul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak) baik secara

⁴³ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), h.231

⁴⁴ *Ibid.*

⁴⁵ Mardani, *Fiqh Sewa Menyewa*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), h. 5

verbal atau dalam bentuk lain.

- b) Pihak-pihak yang berakad, terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.
- c) Objek akad ijarah, yaitu:
 - (1) Manfaat barang dan sewa
 - (2) Manfaat jasa dan upah.⁴⁶

2) Syarat-syarat Sewa Menyewa

Sebagai sebuah transaksi umum, *al-Ijarah* baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lainnya. Adapun syarat-syarat sewa menyewa dapat diuraikan sebagai berikut:⁴⁷

- a) Pelaku Sewa Menyewa harus berakal

Kedua bealah pihak yang melakukan persetujuan sewa menyewa haruslah berakal. Maka tidak sah akadnya yang melakukan orang gila atau anak kecil yang belum mumayyiz. Secara umum dapat dikatakan bahwa para pihak yang melakukan *ijarah* mestilah orang yang memiliki kecakapan bertindak yang sempurna, sehingga segala perbuatan yang dilakukan dapat diperanggung jawabkan secara hukum.⁴⁸

Untuk itu dalam hal ini para ulama berpendapat bahwa kecakapan bertindak dalam lapangan muamalah ini ditentukan

⁴⁶ *Ibid.* 7

⁴⁷ Ghufraan a. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Konstektual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), h. 186

⁴⁸ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelaja, 2010), h. 153

oleh hal-hal yang bersifat fisik dan kewajiban, sehingga segala sesuatu yang dilakukan dapat dipandang sebagai perbuatan yang sah.

Pentingnya kecakapan bertindak sebagai persyaratan untuk melakukan suatu akad, maka golongan Syaf'iyah dan Hanabilah menambahkan bahwa mereka yang melakukan akad mestilah orang yang sudag dewasa, tidak cukup hanya sekedar mumayyiz saja.

b) Kesepakatan kedua belah pihak

Para pihak yang menyelenggarakan akad haruslah berbuat atas kemauan sendiri dengan penuh kerelaan. Dalam konteks ini akad sewa menyewa tidak boleh dilakukan oleh salah satu pihak atau kedua-duanya atas dasar keterpaksaan, baik keterpaksaan itu datang dari pihak penyewa maupun dari pihak yang menyewakan.

c) Manfaat yang menjadi Objek Sewa Menyewa

Manfaat yang menjadi objek harus diketahui secara jelas, sehingga tidak menjadi perselisihan dibelakang hari. Jika manfaatnya tidak jelas, maka manfaat itu tidak sah. Dalam menentukan masalah waktu sewa, ulama mazhab Syafi'iyah memberi syarat yang amat ketat. Kejelasan objek dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaat dan berapa lama manfaat itu

ditangannya.⁴⁹

d) Unsur barang harga dan jangka waktu

Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Benda yang dimaksud disini adalah benda yang letaknya dalam hukum kebendaan. Pasal 499 KUH perdata menyatakan bahwa adalah tiap benda atau tiap hak yang dapat dijadikan objek dari hak milik.

Perjanjian sewa menyewa menjadikan barang yang merupakan objek sewa menyewa bukan tujuan dimiliki, melainkan hanya dinikmati. Harga dalam perjanjian sewa menyewa adalah biaya sewa yang berupa imbalan pemakaian atas benda sewa. Perjanjian sewa menyewa tidak mensyaratkan pembayaran harus berupa uang tetapi juga dapat menggunakan barang atau jasa.

Hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewa terbatas pada jangka waktu yang ditentukan oleh penyewa dalam perjanjian. Setelah jangka waktu sewa menyewa berakhir, maka barang yang disewakan dikembalikan kepada pemiliknya. Apabila jangka waktu sewa menyewa berakhir, para pihak dapat memperpanjang masa sewa dengan kesepakatan antara kedua belah pihak.

⁴⁹M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta : PT Grafindo Persada 2003), h.232

e) Adanya barang yang diserahkan

Kenikmatan yang dimaksud adalah kenikmatan penyewa untuk menggunakan serta menikmati hasil barang yang disewakan tersebut, dengan pembayaran harga sebagai kontra prestasi bagi pihak yang menyewakan, penikmatan ini terjadi tanpa peralihan hak milik sebagai mana yang terjadi dalam perjanjian jual beli.⁵⁰

e. **Macam-macam Sewa Menyewa**

Praktek sewa menyewa terkadang sering diartikan bahwa yang bisa dijadikan objek sewa menyewa adalah barang/benda, padahal selain itu juga ada objek sewa menyewa yang dibolehkan dalam syara' untuk dijadikan objek sewa menyewa.

Pembagian ijarah biasanya dilakukan dengan memperhatikan obyek ijarah tersebut. Ditinjau dari segi obyeknya, akad ijarah dibagi ulama fiqih menjadi dua macam, yaitu :

1) Ijarah ala al-manafi" (sewa menyewa)

Sewa menyewa adalah praktik ijarah yang berkuat pada pemindahan manfaat terhadap barang. Barang yang boleh disewakan adalah barang-barang mubah seperti sawah untuk ditanami, mobil untuk dikendarai, rumah untuk ditempati. Barang yang berada di tangan penyewa dibolehkan untuk dimanfaatkan sesuai kemauan sendiri, bahkan

⁵⁰*Ibid*, h. 233.

boleh disewakan lagi kepada orang lain.⁵¹

Apabila terjadi kerusakan pada benda yang disewa, maka yang tanggung jawab adalah pemilik barang (mu‘jir) dengan syarat kecelakaan tersebut bukan akibat dari kelalaian penyewa (musta‘jir). apabila benda yang disewakan itu, akibat dari kelalaian penyewa maka yang bertanggung jawab atas kerusakan benda tersebut adalah penyewa itu sendiri.⁵²

2) Upah mengupah

Ijarah yang bersifat pekerjaan, ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan atau juga disebut jual beli jasa. Ijarah semacam ini dibolehkan seperti buruh bangunan, tukang jahit, dan lain-lain, yaitu ijarah yang bersifat kelompok (serikat).³¹ Pada dasarnya pembayar upah harus diberikan seketika juga, sebagai jual beli yang pembayarannya waktu itu juga. Tetapi sewaktu perjanjian boleh diadakan dengan mendahulukan upah atau mengakhirkan. Jadi pembayarannya sesuai dengan perjanjiannya. Tetapi kalau ada perjanjian, harus segera diberikan manakala pekerjaan sudah selesai.⁵³

f. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa Menyewa

Sewa menyewa adalah perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada penyewa kenikmatan atas suatu benda selama waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa

⁵¹Sendi Sendi, Fiqih Muamalah, (Jakarta: PT Grafindo Persada, 2003), h. 64 .

⁵²Ahmad Sarwat, Seri Fiqh Kehidupan (7) Muamalah, Jakarta : DU Publishing, h. 81

⁵³Mohammad Nadzir, Fiqih Muamalah Klasik, (Semarang : Karya Abadi Jaya, 2015), h,

tertentu dalam pasal 1548 KUHPdt yang berbunyi “sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut orang yang menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak”.⁵⁴

Sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya ialah sudah sah dan meningkat pada detik terciptanya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang berakhir ini adalah membayar “harga sewa”. Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya jual beli, tapi hanya untuk dipakai kegunaannya. Dengan demikian maka seorang yang mempunyai hak nikmati atau hasil dapat secara sah menyewakan barang yang dikuasainya dengan hak tersebut.

g. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa Menyewa

Sewa menyewa adalah jenis akad lazim yang salah satu pihak yang berakad itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian. Bahkan jika salah satu pihak yang menyewakan atau yang menyewa meninggal, perjanjian sewa menyewa tidak akan terjadi batal, asalkan saja yang menjadi objek sewa menyewa masih tetap ada. Sebab dalam

⁵⁴KUH Perdata :388

hal salah satu pihak meninggal maka kedudukannya digantikan oleh ahli warisnya apakah dia sebagai pihak yang menyewaka atau sebagai pihak penyewa.⁵⁵

Namun tidak tertutup kemungkinan pembatalan perjanjian (Fasakh) oleh salah satu pihak jika alasan atau dasar yang kuat untuk itu, adapun hal yang menyebabkan batal atau berakhirnya sewa menyewa. Menurut Sayyid Sabiq adalah disebabkan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Terjadinya Aib Pada Barang Sewaan Maksudnya, pada barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa ada kerusakan ketika sedang berada di tangan penyewa. Kerusakan itu akibat kelalaian penyewa sendiri. Misalnya penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukan. Dalam seperti itu penyewa dapat minta pembatalan.
- 2) Rusaknya Barang Yang Disewakan Maksudnya barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau musnah sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan yang diperjanjikan, misalnya yang menjadi objek sewa menyewa adalah rumah, kemudian rumah yang diperjanjikan terbakar. Terpenuhinya Manfaat Yang Telah Diakadkan Maksudnya yaitu selesainya pekerjaan, atau berakhirnya jangka waktu yang telah ditentukan. Ini semua tidak berlaku jika terdapat alasan-alasan yang bisa dibenarkan untuk melarang pembatalan. Misalnya seandainya masa sewa sebidang tanah telah habis sebelum tanaman siap dipanen, maka

⁵⁵Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1997), h.57

tanah tersebut tetap berada di tangan musta'jir (penyewa) sampai dia memanen tanamannya. Ini dimaksudkan agar musta'jir tidak mengalami kerugian karena harus memanen tanamannya sebelum usia panen.⁵⁶

- 3) Adanya Uzur Menurut kalangan Madzhab Hanafi, transaksi ijarah boleh dibatalan secara sepihak (oleh musta'jir). Maksudnya yaitu karena adanya alasan yang bisa dibenarkan misalnya, seseorang menyewa sebuah toko untuk berdagang, tetapi barang-barang dagangannya kemudian terbakar, dicuri, atau dirampok. Dalam konteks seperti ini, musta'jir dibolehkan membatalkan transaksi.⁵⁷

Menurut mazhab Hanafi apabila ada uzur seperti rumah disita, maka akad berakhir. Sedangkan menurut jumhur ulama, bahwa uzur yang membatalkan *ijarah* itu apabila objeknya mengandung cacat atau manfaatnya hilang seperti runtuh, kebakaran, dan dilanda banjir.

h. Kewajiban Pihak Yang Menyewakan dan Pihak Yang Menyewa

Ada beberapa kewajiban dalam sewa menyewa yang harus dipenuhi oleh pihak yang menyewakan adalah:

- 1) Menyewakan barang atau bendah yang disewakan kepada si penyewa.
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
- 3) Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tentram dari barang atau benda yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.

⁵⁶Suharwadi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), h. 148

⁵⁷*Ibid*, h. 58.

Sedangkan kewajiban pihak si penyewa mempunyai kewajiban yang harus dipenuhi antara lain yaitu:

- 1) Memakai barang atau benda yang disewa dengan tujuan yang diberikan kepada barang atau bendah itu menurut perjanjian sewanya.
- 2) Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian

i. Hikmah Sewa Menyewa

Sewa menyewa merupakan keluwesan dari Allah SWT untuk hamba-hambanya. Karena semua manusia itu mempunyai kebuuhan berupa sandang, pangan, dan papan. Kebutuhan-kebutuhan primer tersebut akan terus melekat selama manusia masih hidup. Padahal, tidak ada seorang pun dapat memahami kebutuhannya sendiri. Sebeb itulah Islam mengatur pola interaksi (bermuamalah) dengan sesamanya. Diantara sebab-sebab dan dasar-dasar yang telah ditetapkan, tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun ialah segala sesuatu yang dari benda yang dimiliki, menjadi hak bagi yang memiliki benda tersebut.⁵⁸

Dapat kita pahami sewa menyewa ini mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan sehari-hari, mulai dari zaman *jahiliyyah* hingga samapai zaman modern seperti saat ini. Kita dapat membayangkan betapa sulitnya kehidupan sehari-hari, apabila sewa menyewa ini tidak dibolehkan oleh hukum dan tidak mengerti tata caranya. Karena itu sewa

⁵⁸M. Hasbi Ash Shiddieqy, *Hukum-Hukum Fiqih Islam*, Cet. 1, Pustaka Rizki Putra, Semarang, 1997, h. 472

menyewa dibolehkan dengan keterangan syarat yang jelas, dan diajukan kepada setiap orang dalam rangka mencukupi kebutuhan. Setiap orang mempunyai prinsip yang telah diatur dalam syari'at Islam yaitu memperjual-belikan manfaat barang.

2. Akad Ijarah

a. Pengertian akad

Adapun pengertian akad menurut istilah, ada beberapa pendapat diantaranya adalah Wahbah al-Zuhayli dalam kitabnya *Al-fiqh Al-Islami wa Adillatuh* yang dikutip oleh Damyaudin Djuwaini bahwa akad adalah hubungan atau ketertarikan antara ijab dan qabul yang di benarkan oleh syara' dan memiliki implikasi hukum tertentu.⁵⁹

Menurut bahasa, akad adalah *Ar-rabbth* (ikatan), sedangkan menurut istilah akad memiliki dua makna yaitu makna khusus dan makna umum. Makna khusus akad adalah ijab dan qabul yang melahirkan hak dan tanggungjawab terhadap objek akad (ma'qud 'alaih).⁶⁰

Menurut pendapat ulama Syafi'iyah, Malikiyyah dan Hanabilah, akad adalah segala sesuatu yang dikerjakan seseorang berdasarkan keinginan sendiri seperti wakaf, talak, pembahasan pembahasan atau sesuatu yang bentuknya membutuhkan keinginan

⁵⁹Eka Nuraini Rachmawati & Ab Mumin bin Ab Ghani, "Akad Jual Beli Dalam Perspektif Fiqih Dan Praktiknya Di Pasar Modal Indonesia". *Jurnal al-Adalah*, Vol. XII, (Desember 2015), h. 786.

⁶⁰Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia 2001), h. 125

kedua orang, seperti jual-beli, sewa-menyewa perkawinan dan gadai.⁶¹

Sedangkan menurut para ahli akad didefinisikan beberapa uraian sebagai berikut:

1) Muhammad Aziz Hakim

Beliau mengemukakan bahwa akad adalah gabungan atau penyatuan dari penawaran (ijab) dan penerimaan (*qabul*) yang sah sesuai dengan hukum Islam. Ijab adalah penawaran dari pihak pertama, sedangkan *qabul* adalah penerimaan dari penawaran yang disebutkan oleh pihak pertama.⁶²

2) Ghuftron A. Mas'adi

Mengemukakan bahwa akad adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satu pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu dan kokoh.⁶³

3) Hasbi Ash-Shiddieqy

Mengemukakan bahwa akad adalah perikatan antara ijab dengan *qabûl* secara dibenarkan syara' yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak.⁶⁴

⁶¹*Ibid.*

⁶²Muhammad Aziz Hakim, *Cara Praktis Memahami Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: Pustaka Hidayah, 1996), h.192

⁶³Ghuftron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Konstektual*, Cet. 1, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), h.192.

⁶⁴Tengku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1992), h.21.

Berdasarkan definisi-definisi yang dikemukakan di atas dapat dipahami bahwa akad adalah suatu ikatan atau kesepakatan yang bersifat mengunci antara pihak pertama dan pihak kedua terhadap suatu transaksi yang di benarkan oleh syar'i yang meliputi subjek atau pihak-pihak, objek ijab dan *qabul*.

Akad memiliki hukum yang menaturnta, ada tiga pendapat tentang hukum akad, yaitu:

- 1) Mazhab Dzahiriyah hukum akad pada asalnya adalah TERLARANG, sampai ada dalil yang melandasi kebolehanannya. Sehingga akad yang boleh dilakukan adalah akad yang secara nash ada dalilnya, jika tidak ada maka akad tersebut terlarang.
- 2) Menurut Jumhur Fuqaha, hukum akad pada dasarnya adalah BOLEH selama tidak melanggar kaidah-kaidah umum dalam muamalah.
- 3) Menurut mazhad Hanabilah, khususnya Ibnu Taimiyah dan Ibnu Qayyim, lebih longgar, selama tidak ada dalil syar'i yang melarang suatu akad, maka dibolehkan, bahkan dibolehkan untuk mendesain akad-akad baru.⁶⁵

Rukun dan Syarat Akad

- 1) Rukun-rukun Akad
 - a) Para pihak yang membuat akad (*al- 'aqidan*)

⁶⁵Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2012), h. 253

- b) Pernyataan kehendak para pihak (*shighah al-‘aqd*)
- c) Objek akad (*mahal al-‘aqd*), dan
- d) Tujuan akad (*maudhû ‘al-‘aqd*).⁶⁶

2) Syarat-syarat Akad

- a) Kedua belah pihak yang melakukan akad cakap bertindak ahli.
- b) Yang dijadikan objek akad dapat menerima hukum akad.
- c) Akad itu diizinkan oleh syara’ dilakukan oleh yang mempunyai hak untuk melakukannya dan melaksanakannya, walaupun bukan si *aqid* sendiri.
- d) Janganlah akad itu yang dilarang syara’.
- e) Akad itu memberikan manfaat.
- f) Ijab berjalan terus, tidak dicabut sebelum terjadinya *qabul*.
- g) Berakhirnya akad.

b. Akad Ijarah

Akad Ijarah identik dengan akad jual beli, namun demikian dalam Ijarah kepemilikan barang dibatasi dengan waktu sedangkan jual beli tidak dibatasi oleh waktu.⁶⁷

Secara etimologi kata أجش-أجش (ajara- ya’jiru), yaitu upah yang diberikan sebagai kompensasi sebuah pekerjaan. Al-ajru berarti upah atau imbalan untuk sebuah pekerjaan. Al-ajru makna dasarnya adalah

⁶⁶*Ibid.*

⁶⁷Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), h. 153

pengganti, baik yang berifat materi maupun immateri.⁶⁸

Akad sewa menyewa dibolehkan atas manfaat yang mubah, seperti rumah untuk tempat tinggal, took dan kios untuk tempat berdagang. Adapun manfaat yang diharamkan maka tidak boleh disewakan, karena barangnya diharamkan, seperti bangkai dan darah.

1) Cara Menetapkan Hukum Akad Ijarah

Menurut Hanifah dan Malikiyah, ketentuan hukum akad ijarah (sewa menyewa) berlaku sedikit demi sedikit atau setahap demi setahap, sesuai dengan timbulnya objek akad yaitu manfaat. Hal itu karena manfaat dari suatu benda yang disewa tidak bisa dipenuhi sekaligus, melainkan sedikit demi sedikit. Akan tetapi, Syafi'iyah dan Hanabilah, ketentuan hukum akad ijarah (sewa menyewa) itu berlaku secara kontan sehingga masa sewa dianggap seolah – olah seperti benda yang tampak.

a) Hubungan antara uang sewa dengan akad

Menurut Syafi'iyah dan Hanabilah, uang sewa (ujrah) dapat dimiliki dengan semata – mata telah dilakukannya akad, karena ijarah adalah akad mu'awadhah, yang apabila dikaitkan dengan syarat, secara otomatis menimbulkan hak milik atas kedua imbalan (manfaat dan sewa) begitu akad selesai, persis timbulnya hak milik dalam jual beli.

Menurut Hanifah dan Malikiyah, uang sewa tidak bisa dimiliki hanya semata – mata dengan akad saja, melainkan diperoleh

⁶⁸Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Lampung: STAIN Jurai Siwo Metro, 2014), h. 85

sedikit demi sedikit sesuai dengan manfaat yang diterima. Dengan demikian, mu'jir (orang yang menyewakan) tidak bisa menuntut uang sewa sekaligus, melainkan berangsur sehari demi sehari.

b) Penyerahan barang yang disewakan setelah akad.

Menurut Hanifah dan Malikiyah, mu'jir (orang yang menyewakan) diwajibkan untuk menyerahkan barang yang disewakan kepada musta'jir (penyewa) setelah dilakukan akad, dan ia (mu'jir) tidak boleh menahannya dengan tujuan untuk memperoleh pembayaran uang sewa. Menurut mereka upah ini tidak wajib dibayar hanya semata – mata karena akad, melainkan karena diterimanya manfaat, sedangkan pada waktu akad manfaat itu belum ada. Manfaat baru diterima sedikit demi sedikit setelah barang yang disewa mulai digunakan.⁶⁹

c) Ijarah dikaitkan dengan masa yang akan datang

Menurut Hanifah, Malikiyah dan Hanabilah, ijarah boleh disandarkan kepada masayang akan datang. Misalnya, kata orang yang menyewakan : “Saya sewakan rumah ini kepada anda selama satu tahun, dimulai bulan Januari 2008” sedangkan akad dilakukan pada bulan November 2007. Akan tetapi, menurut Syafi'iyah, ijarah tidak boleh disandarkan pada masa yang akan datang. Hal ini karena iajarah merupakan jual beli atas manfaat yang dianggap ada pada

⁶⁹Hendi Suhendi. “*Fiqh Muamalah*”. (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), h. 16-117.

waktu akad.⁷⁰

2) Cara Memanfaatkan Barang Sewaan

a) Sewa rumah, toko dan semacamnya

Apabila seseorang menyewa rumah, toko atau kios, maka ia boleh memanfaatkannya sesuai dengan kehendaknya, baik dimanfaatkan sendiri, atau untuk orang lain, bahkan boleh disewakan lagi, atau dipinjamkan kepada orang lain.⁷¹

b) Sewa tanah

Dalam sewa tanah, harus dijelaskan tujuannya, apakah untuk pertanian dan disebutkan pula jenis yang ditanamnya, seperti bayam, padi, jagung atau lainnya, bangunan bengkel, atau warung dan sebagainya. Apabila tujuannya tidak dijelaskan, maka ijarah menjadi fasid. Hal ini karena manfaat dari tanah berbeda – beda, sesuai dengan perbedaan bangunan, tanaman dan jenisnya.

c) Sewa kendaraan

Dalam menyewa kendaraan, baik hewan maupun kendaraan lainnya, harus dijelaskan salah satu dari dua hal, yaitu waktu dan tempat. Demikian pula barang yang akan dibawa, dan benda atau orang yang akan diangkut harus dijelaskan, karena semuanya itu nantinya akan berpengaruh kepada kondisi kendaraannya.⁷²

3) Memperbaiki Barang Sewaan

Menurut Hanifah, apabila barang yang disewa mengalami

⁷⁰ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), h. 331-334

⁷¹ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*. (Jakarta: Prenadamedia Group, 2010).h. 278.

⁷² *Ibid*,h. 279.

kerusakan, seperti pintu yang rusak atau tembok yang roboh dan lain – lainnya maka yang berkewajiban memperbaikinya adalah pemiliknya, bukan penyewa. Hal tersebut karena barang yang disewakan itu milik mu'jir.⁷³

Apabila musta'jir melakukan perbaikan tanpa persetujuan mu'jir maka perbaikan tersebut dianggap sukarela. Akan tetapi, apabila perbaikan tersebut atas permintaan dan persetujuan mu'jir maka biaya perbaikan bisa diperhitungkan sebagai beban yang harus diganti oleh mu'jir.⁷⁴

4) Kewajiban Penyewa Setelah Selesai Akad Ijarah

Apabila masa sewa telah habis, maka kewajiban penyewa adalah sebagai berikut :

- a) Penyewa (*musta'jir*) harus menyerahkan kunci rumah atau tool kepada pemiliknya (*mu'jir*).
- b) Apabila yang disewakan itu kendaraan, maka penyewa (*musta'jir*) harus mengembalikan kendaraan yang telah disewanya ke tempat asalnya.⁷⁵

c. Sifat *Ijarah* dan Hukumnya

1) Sifat *Ijarah*

Ijarah menurut Hanafiah adalah akad yang *lazim*, tetapi boleh di fasakh apabila terdapat *udzur*, sebagaimana telah diuraikan sebelumnya.

⁷³Suharwadi K. Lubis, Farid Wajdi, Hukum Ekonomi Islam (Jakarta: Sinar Grafika), h.157

⁷⁴*Ibid.*, h. 159

⁷⁵*Ibid.*

Menurut jumhur ulama, *ijarah* adalah akad yang *lazim* (mengikat), yang tidak bisa di *fasakh* kecuali dengan sebab – sebab yang jelas, seperti adanya ‘*aib* (cacat) atau hilangnya objek manfaat.⁷⁶

Menurut Hanafiah bahwa *ijarah* batal karena meninggalnya salah seorang pelaku akad, yakni *musta’jir* atau *mu’jir*. Karena apabila akad *ijarah* masih tetap maka manfaat yang dimiliki oleh *musta’jir* atau uang sewa yang dimiliki oleh *mu’jir* berpindah kepada orang lain (ahli waris) yang tidak melakukan akad, hal ini tidak dibolehkan. Sedangkan menurut ulama Malikiyah, Syafi’iyah, dan Hanabilah, *ijarah* tidak batal karena meninggalnya salah seorang pelaku akad, karena *ijarah* merupakan akad yang *lazim* (mengikat) dan akad *mu’awadhah* sehingga tidak bisa batal karena meninggalnya salah satu pihak.⁷⁷

2) Hukum *Ijarah*

Akibat hukum dari *ijarah* yang *shahih* adalah tetapnya hak milik atas manfaat bagi *musta’jir* (penyewa), dan tetapnya hak milik atas uang sewa atau upah bagi *mu’jir* (yang menyewakan). Hal ini karena akad *ijarah* adalah akad *mu’awadhah*, yang disebut dengan jual beli manfaat.

Dalam *ijarah fasidah*, apabila *musta’jir* telah menggunakan barang yang disewa maka ia wajib membayar uang sewa yang berlaku (*ujratul mitsli*). Dalam *ijarah fasidah* upah atau uang sewa harus dibayar penuh, menurut imam Zufar dan Syafi’i, seperti halnya dalam jual beli.

⁷⁶Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2012), h. 253

⁷⁷*Ibid.*, h. 255.

d. Macam-macam Akad

1) Akad Bernama

Akad yang dimaksud dengan akad bernama adalah akad yang sudah ditentukan namanya oleh pembuat hukum dan ditentukan pula ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku terhadapnya dan tidak berlaku terhadap akad lain, Ahli hukum klasik menyebutkan beberapa jenis akad, sehingga secara keseluruhan akad menurut perhitungan az-zarqa mencapai 25 jenis akad bernama yaitu: Jual beli (*al-ba'i*), Sewa menyewa (*al-ijarah*), Gadai (*ar-rahm*), Hibah (*al-hibah*), Bagi hasil (*al-mudharabah*), Wasiat (*al-washiyyah*) dan lain-lain.⁷⁸

2) Akad Tak Bernama

Akad tak bernama ialah akad yang tidak diatur secara khusus dalam kitab-kitab fiqh dibawah satu nama tertentu. Dengan kata lain, akad tak bernama ialah akad yang tidak ditempuh oleh pembuat hukum namanya yang khusus serta ada peraturan tersendiri mengenainya. Terhadapnya berlaku ketentuan-ketentuan umum akad. Akad jenis ini dibuat dan ditentukan oleh para pihak sendiri sesuai dengan kebutuhan mereka. Kebebasan dalam membuat akad tertentu tidak bernama ini termasuk kedalam apa yang disebut dengan kebebasan berakad. Akad tidak bernama ini timbul selaras dengan

⁷⁸ *Ibid.*

kepentingan masyarakat yang terus berkembang. Contoh akad tak beranama adalah penerbitan, periklanan, dan lain sebagainya.

3) Akad Pokok dan Akad Asesoris

Dilihat dari kedudukannya, akad dibedakan menjadi akad yang pokok (*al-aqd al-ashli*) dan akad asesoris (*al-aqd at-tab'i*). Akad pokok adalah akad yang berdiri sendiri yang keberadaannya tidak tergantung kepada suatu hal lain. Termasuk kedalam jenis ini adalah semua akad yang keberadaannya karena dirinya sendiri, seperti akad jual beli, sewa menyewa, penitipan, pinjam pakai dan seterusnya.

Akad sesoir adalah akad yang keberadaannya tidak berdiri sendiri melainkan tergantung kepada suatu hak yang menjadi dasar ada dan tidaknya atau sah dan tidak sahnya akad tersebut. Termasuk kedalam kategori ini adalah penanggungan (*al-kafalah*) dan akad gadai (*ar-rahn*). Kedua akad ini merupakan perjanjian untuk menjamin, karena itu keduanya tidak ada apabila hak-hak yang dijamin tidak ada.

4) Akad bertempo dan Akad tidak bertempo

Dilihat dari unsur tempo di dalam akad, akad dapat dibagi menjadi akad bertempo (*al-aqd az-zamani*) dan akad tidak bertempo (*al-aqd al-fauri*). Akad bertempo adalah akad yang didalamnya ada unsur waktu merupakan unsur akad, dalam arti

unsur waktu merupakan bagian dari isi perjanjian. Termasuk dalam kategori ini, misalnya sewa-menyewa, akad penitipan, akad pinjam pakai, akad pemberian kuasa, akad berlangganan surat kabar dan lain sebagainya.

Akad tidak bertempo adalah akad dimana unsur waktu tidak merupakan bagian dari isi perjanjian. Akad jual beli misalnya, terjadi seketika tanpa perlu unsur tempo sebagai bagian dari akad tersebut. Bahkan apabila jual beli dilakukan dengan hutang, sesungguhnya unsur waktu tidak merupakan esensial, dan bila telah tiba waktu pelaksanaan, maka pelaksanaan tersebut bersifat seketika dan pada saat itu hapuslah akad kedua belah pihak.

5) Akad Konsensual, Akad Fomalistik dan Akad Riil

Dilihat dari segi formalitasnya, akad dibedakan menjadi akad konsensual (*al-aqd ar-radha'i*), akad formalistik (*al-aqdasyakli*) dan akad riil (*al-aqd al-aini*). Dengan akad konsensual dimaksudkan jenis akad yang terciptanya cukup berdasarkan pada kesepakatan para pihak tanpa diperlukan formalitas-formalitas tertentu, seperti akad jual beli, sewa menyewa, utang piutang dan seterusnya.

Akad formalistik adalah akad yang tunduk kepada syarat-syarat formalitas yang ditentukan oleh pembuat hukum, dimana apabila syarat-syarat itu tidak dipenuhi akad tidak sah. Contohnya adalah

akad nikah dimana formalitas yang disyaratkan adalah kehadiran dan kesaksian dua orang saksi.

Akad riil adalah akad yang untuk terjadinya diharuskan penyerahan tunai objek akad, dimana akad belum tersebut terjadi dan belum menimbulkan akibat hukum apabila belum dilaksanakan, kategorinya yaitu *hibah*, pinjam pakai, penitipan, kredit (utang) dan akad gadai.

6) Akad *Masyru* dan Akad Terlarang

Dilihat dari segi *dilarang* atau tidak dilarangnya oleh syara', akad dibedakan menjadi dua, yaitu akad *masyru* dan akad terlarang.

Akad *masyru* adalah akad yang dibenarkan oleh syara untuk dibuat dan tidak ada larangan untuk menutupnya, seperti akad-akad yang sudah dikenal luas, yaitu akad jual beli, sewa menyewa, *mudharabah* dan sebagainya.

Akad terlarang adalah akad yang dilarang oleh syara' untuk dibuat seperti akad jual beli janin, akad donasi harta anak dibawah umur, akad yang bertentangan dengan ahlak islam dan ketertiban umum seperti sewa-menyewa untuk melakukan kejahatan.

7) Akad sah dan Tidak sah

Akad sah adalah akad yang telah memenuhi rukun dan syarat-syarat sebagaimana ditentukan oleh syara' . sedangkan akad tidak sah adalah akad yang tidak memenuhi rukun dan syarat-

syarat yang ditentukan oleh syara'. Perbedaan akad terlarang dengan akad tidak sah yaitu penekannanya saja, dimana akad terlarang terdapat dalil-dalil syari'ah yang melarang, akad tidak sah penekannannya adalah tidak terpenuhinya rukun syarat akad.⁷⁹

8) Akad mengikat dan tidak mengikat

Akad mengikat (*al'aqd al-lazim*) adalah akad dimana apabila seluruh rukun dan syaratnya terpenuhi, maka akad itu mengikat secara penuh dan masing-masing pihak tidak dapat membatalkannya tanpa persetujuan pihak lain. Akad jenis ini dibedakan menjadi dua, pertama contohnya akad mengikat dua pihak, contohnya akad jual beli, sewa-menyewa dan sebagainya. Kedua akad mengikat satu pihak, contohnya akad kafalah (penangungan) dan gadai (*ar-rahn*). Akad tidak mengikat adalah akad pada masing-masing pihak dapat membatalkan perjanjian tanpa persetujuan pihak lain.

Akad tidak mengikat dibedakan menjadi dua macam, pertama akad terbuka untuk di fasakh, seperti akad wakalah (pemberian kuasa), syirkah (persekutuan) akad hibah, akad wadiah (penitipan), dan akad „ariah(pinjam pakai). Dan akad yang tidak mengikat karena di dalamnya terdapat khiyar bagi para pihak.

⁷⁹ *Ibid.*

9) Akad Nafiz dan Akad Mauquf

Akad nafiz adalah akad yang bebas dari setiap faktor yang menyebabkan tidak dapatnya akad tersebut dilaksanakan. Dengan kata lain, akad nafiz adalah akad yang tercipta secara sah dan langsung menimbulkan akibat hukum sejak saat terjadinya.

Akad mauquf adalah akad yang tidak dapat secara langsung dilaksanakan akibat hukumnya sekalipun telah dibuat secara sah, melainkan masih tergantung (mauquf) kepada adanya ratifikasi (ijazah) dari pihak berkepentingan.

10) Akad Tanggungan Akad Kepercayaan Dan Akad Bersifat Ganda

Akad tanggungan (*n'aqd adh-dhaman*) adalah akad yang mengalihkan tanggungan resiko atas kerusakan barang kepada pihak penerima pengalihan sebagai konsekuensi dari pelaksanaan akad tersebut sehingga kerusakan barang yang diterimanya melalui akad tersebut berada dalam tanggungannya sekalipun sebagai keadaan memaksa.

Akad kepercayaan (*aqd-al-amanh*) adalah akad dimana barang yang dialihkan melalui akad tersebut merupakan amanah di tangan penerima barang tersebut, sehingga ia tidak berekewajiban menanggung resiko atas barang tersebut, kecuali kalau ada unsur kesengajaan dan melawan hukum. termasuk akad jenis ini adalah akad penitipan, peminaman, perwakilan (pemberian kuasa).

Akad yang bersifat ganda adalah akad yang di satu sisi merupakan akad tanggungan, tetapi disisi lain merupakan akad amanah (kepercayaan). Misalnya akad sewa menyewa dimana barang yang disewakan adalah amanah di tangan penyewa. Akan tetapi, di sisi lain, manfaat barang yang disewakan merupakan tanggungannya sehingga apabila ia membiarkan barang yang disewanya setelah diterima tanpa ia manfaatkan, maka manfaat barang tidak dinikmatinya adalah atas tanggungannya, ia wajib membayar utang sewa kepada orang yang menyewakan.

e. Sewa Menyewa Bangunan

Sewa menyewa pada dasarnya hampir sama dengan jual beli, perbedaannya terletak pada kepemilikannya, yaitu sewa menyewa benda tidak dapat dimiliki atau hanya hak pakai, sedangkan pada jual beli barang atau bendanya dapat dimiliki atau hak milik. Sewa menyewa menurut Syariat Islam mengandung pengertian menyewakan sesuatu kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan membayar sejumlah uang sebagai ongkos atau ganti benda yang disewakan. Sewa menyewa adalah suatu perjanjian atau kesepakatan dimana pihak penyewa harus membayarkan atau memberikan imbalan atau manfaat dari benda atau barang yang dimiliki oleh pemilik barang yang dipinjamkan.

Dalam hal ini sewa menyewa yang menjadi pembahasan adalah sewa menyewa bangunan yang artinya adalah memberikan suatu manfaat barang lalu mendapatkan upah atau biaya imbalan atas manfaat yang

sudah di sewakan yaitu berupa sebuah bangunan yang disewanya.

Sewa menyewa bangunan dalam Islam diperbolehkan dengan memenuhi syariat Islam. Disyaratkan untuk menjelaskan barang yang disewakan, apakah berbentuk tanah, tumbuhan, atau bangunan agar tidak ada yang dikecewakan atau dirugikan sepihak.

B. Kajian Pustaka

Penelitian ini adalah penelitian lapangan (*Field Research*) yang mengambil lokasi di Pasar Panjang, Kelurahan Panjang Utara Kecamatan Panjang Kota Bandar Lampung. Objek kajian penelitian adalah tentang sewa menyewa yang difokuskan pada praktik sewa menyewa Bangunan Building Pasar Panjang yang bukan haknya.

Pada tahapan ini penulis berusaha memberi informasi tentang penelitian atau karya – karya ilmiah lain yang berhubungan dengan permasalahan sewa menyewa (*ijarah*).

Sejauh ini penelusuran penulis, belum ditemukan tulisan yang lebih spesifik dan mendetail yang membahas tentang masalah tinjauan hukum Islam terhadap penyewaan bangunan *Building* yang bukan haknya di pasar Panjang, Kelurahan Panjang Utara, Kecamatan Panjang, Kota Bandar Lampung.

Namun demikian ada beberapa tulisan yang relevan dengan Sewa Menyewa (*ijarah*), antara lain :

1. Jurnal Ilmiah yang disusun oleh Choirul Rozikin (09380006) yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Lapak

Pedagang Kaki Lima di Malioboro. Dalam penelitian ini terdapat perbedaan, adapun yang dibahas dalam skripsi ini adalah tentang adanya sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di Malioboro yang dilakukan antara pemilik lapak dan penyewa sedangkan penulis meneliti tentang penyewaan bangunan pasar yang bukan miliknya yang disewakan kepada masyarakat untuk di jadikan sebagai tempat tinggal dan mendapatkan manfaatnya berupa imbalan.⁸⁰

2. Skripsi yang disusun oleh Rizki Nur Chamami (122311099) berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Paktik Sewa Menyewa Tanah Milik Negara di Kelurahan Slerok Kabupaten Tegal. “Di Kelurahan Slerok Kota Tegal terjadi sewa menyewa dimana yang menajdi obyek sewa menyewa tersebut adalah bangunan di atas tanah milik Negara. Dalam penelitian ini terdapat perbedaan, adapun yang dibahas dalam skripsi ini adalah tentang adanya Pemanfaatan tanah tersebut didasarkan pada keinginan individual orang yang menyewakan tanpa izin dari pihak yang berwenang. Pemanfataan tanah tesebut berupa bangunan oleh pihak penyewa yang digunakan sebagai warung. Kompensasi dari sewa menyewa warung tersebut masuk kantong pribadi sedangkan penulis meneliti tentang penyewaan bangunan yang bukan miliknya yang disewakan kepada orang dan mendapatkan manfaatnya berupa imbalan⁸¹

⁸⁰ Choirur Rozikin, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa-menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima di Malioboro*.”Skripsi Fakultas Syariah, jurusan Muamalah, UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2013

⁸¹ Rizki Nur Chamami, “ *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik Negara di Kelurahan Slerok Kabupaten Tegal*. ”Skripsi Fakultas Syariah, Jurusan Muamalah, UIN Walisongo, Semarang, 2016

3. Jurnal Ilmiah yang disusun oleh Fahril Khalimi Adna (1123110179) yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Lahan Pemerintah yang Bukan Haknya di Bataran Sungai Babon Kelurahan Penggaron Kidul Kecamatan Pedurungan Kota Semarang”. Dalam penelitian ini terdapat perbedaan, adapun yang dibahas dalam skripsi ini adalah tentang penyewaan lahan pemerintah yang di sewakan kembali tanpa perizinan yang mempunyai lahan. Yang menjadi permasalahan penelitian ini adalah bagaimana paktik penyewaan lahan pemerintah yang bukan haknya, sedangkan penulis meneliti tentang penyewaan bangunan yang bukan miliknya yang disewakan kepada orang dan mendapatkan manfaatnya berupa imbalan⁸².
4. Jurnal Ilmiah yang disusun oleh Rizki Safitri (1421030202) yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan di Kelurahan Tanjung Karang”. Dalam penelitian ini terdapat perbedaan, adapun yang dibahas dalam skripsi ini adalah tentang praktik penyewaan kontrakan yang disewakan kembali, sedangkan penulis meneliti tentang penyewaan bangunan yang bukan miliknya yang disewakan kepada orang dan mendapatkan manfaatnya berupa imbalan.⁸³

Berdsarkan beberapa penelitian diatas menunjukan bahwa penelitian ini berbeda dengan penelitian sebelumnya peneliti membahas tentang bangunan

⁸²Fahril Khalimi Adna, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Lahan Pemerintah yang Bukan Haknya di Bataran Sungai Babon Kelurahan Penggaron Kidul Kecamatan Pedurungan Kota Semarang.*” Skripsi Fakultas Syariah, Jurusan Muamalah, UIN Walisongo, Semarang, 2011

⁸³Rizki Safitri, “*Tinjauan Hukum Islam Tentang Menyewakan kembali Rumah Sewaan (Studi Kasus di Kelurahan Tanjung Karang).*” Skripsi Fakultas Syariah, Jurusan Muamalah, UIN Raden Intan Lampung, Lampung, 2014

pasar yang desewakan tanpa izin dari pemiliknya. Oleh karena itu, peneliti yakin untuk tetap melaksanakan penelitian tanpa ada asumsi plagiasi.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2004.
- Abdul Rahman, Ghufron Ihsan, dkk, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode dan Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003.
- Afzalur Rahman, *Economic Doctrines of islam Doktrin Ekonomi Islam*, Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1995.
- Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah, 2010.
- Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1997.
- Emzir, *Metode Penelitian Kualitatif: Analisis Data*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2014.
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Al-Kafi Mushaf Al-Qur'an*, Bandung: Diponogoro, 2006.
- Faturrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta : Sinar Grafika, 2012.
- Ghufran a. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontektual*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Hasan Alwi, Dendi Sugono, *Telaah Bahasa dan Sastra*, Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2002
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005.
- Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer, Hukum Perjanjian, ekonomi, Bisnis, Dan sosial*, Bogor : Penerbit Ghalia Indonesia, 2012
- Irwan Ismail Muhammad Syah, *Filsafat Hukum Islam*, cet. Ketiga, Jakarta: Bumi Aksara, 1999.
- M. Hasbi Ash Shiddieqy, *Hukum-Hukum Fiqih Islam*, Cet. 1, Pustaka Rizki Putra, Semarang, 1997

M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, Jakarta : PT Grafindo Persada 2003.

Muhammad Firdaus, *Cara Mudah Memahami akad-akad Syariah*, Jakarta: Ganesa Press, 2000

Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta : Gaya media Pratama, 2007

Nazar Bakry, *Problematisasi Pelaksanaan Fiqh Islam*, Jakarta: Gema Insani, 1992

Poerwadarminto, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Cet.X, Jakarta: PT. Balai Pustaka, 1976.

Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta : PT Pradnya Paramita, 1980.

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2014.

Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, Jakarta : Rineka Cipta Ilmu, 2002.

-----, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan praktek 6* Jakarta : Renika Cipta, 2002.

Soeharto, *Metode Penelitian Sosial*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2002.

Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad Dalam Fiqih Muamalat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.

Jurnal

Ainung Jariyah “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemindahan Hak Sewa Tanah Bondo Deso Kepada Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Sewa Lelang (Studi Kasus Perjanjian Sewa Lelang Tanah Bondo Deso di Desa Tanjungmojo Kangkung Kendal)*”, Skripsi Fakultas Syariah, Jurusan Muamalah, IAIN Walisongo, Semarang, 2007.

Eka Nuraini Rachmawati & Ab Mumin bin Ab Ghani, “*Akad Jual Beli Dalam Perspektif Fiqih Dan Praktiknya Di Pasar Modal Indonesia*”. *Jurnal al-Adalah*, Vol. XII, (Desember 2015)

Fahril Khalimi Adna, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Lahan Pemerintah yang Bukan Haknya di Bantaran Sungai Babon Kelurahan Penggaron Kidul Kecamatan Pedurungan Kota Semarang*.” Skripsi Fakultas Syariah, Jurusan Muamalah, UIN Walisongo, Semarang, 2011

Choirur Rozikin, *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa-menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima di Malioboro.”* Skripsi Fakultas Syariah, jurusan Muamalah, UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2013

Rizki Nur Chamami, *“ Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik Negara di Kelurahan Slerok Kabupaten Tegal. ”*Skripsi Fakultas Syariah, Jurusan Muamalah, UIN Walisongo, Semarang, 2016

Rizki Safitri, *“Tinjauan Hukum Islam Tentang Menyewakan kembali Rumah Sewaan (Studi Kasus di Kelurahan Tanjung Karang).”* Skripsi Fakultas Syariah, Jurusan Muamalah, UIN Raden Intan Lampung, Lampung, 2014

Wawancara

Wawancara dengan Bpk. Ibroni, Ka. UPT Pasar Panjang Bandar Lampung, tanggal 05 Juli 2020

Wawancara dengan Bpk. Ujang, Penyewa Bangunan Pasar Panjang Bandar Lampung, tanggal 15 Juli 2020

Wawancara dengan Ibu. Susi, Penyewa Bangunan Pasar Panjang Bandar Lampung, tanggal 15 Juli 2020

Wawancara dengan Bpk. Irwan, Penyewa Bangunan Pasar Panjang Bandar Lampung, tanggal 15 Juli 2020

Wawancara dengan Ibu. Ayu, Penyewa Bangunan Pasar Panjang Bandar Lampung, tanggal 15 Juli 2020

Wawancara dengan Bpk. Eko, Penyewa Bangunan Pasar Panjang Bandar Lampung, tanggal 15 Juli 2020

Wawancara dengan Bpk. Arifin, Menyewakan Bangunan Pasar Panjang Bandar Lampung, tanggal 18 Juli 2020

Sumber Online

Bernadetha Aurelia Oktavira, S.H.”, Sewa Menyewa, On-Line, Tersedia di: <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5def903d29ed5/berakhirnya-sewa-menyewa-lisan-tanpa-batas-waktu/> (21 Mei 2020)

Ijarah Sewa Menyewa”, (On-Line), Tersedia di: <https://almanhaj.or.id/1640->

[ijarah-sewa-menyewa.html](#). (20 Maret 2020)